Leistungsbeschreibung

EU-Vergabeverfahren

Vergabe von Objektplanungsleistungen

Nicht offenes Verfahren mit Teilnahmewettbewerb nach VgV

Gliederung

I. Projekt ... 3
II. Auftraggeber ... 3
III. Leistungsbild ... 4
IV. Beschreibung ... 4
1. Beschreibung Gebäude (Bestand) ... 4
2. Flächenangaben ... 4
3. Zielsetzung und Unterlagen zum Bauvorhaben ... 5
4. Erschließung ... 6
5. Baurechtliche Einflussfaktoren ... 6
6. Verkehrserschließung ... 7
7. Förderung ... 7
V. Kostenschätzung und Vergütungsregelungen ... 8
1. Kostenschätzung ... 8
2. Angaben des Auftraggebers zum Honorar ... 8
2.1 Umbau: Anrechenbare Kosten netto (Schätzgrundlage für Honorarangebot) ... 8
2.2 Honorarzone ... 8
2.3 Einarbeitung ... 9
2.4 Nebenkosten ... 9
2.5 Stundensätze ... 9
VI. Projektleitung und Stellvertretung ... 9
VII. Mitwirkung und Termine ... 9
VIII. Fachplanerleistung ... 10
IX. Vorläufiger Projektzeitplan ... 10

I. Projekt

Das Studierendenwerk Karlsruhe betreut rund 40.000 Studierende an den Hochschulstandorten Karlsruhe und Pforzheim. Zu den gesetzlichen Aufgaben gehört insbesondere die Bereitstellung von bezahlbarem studentischem Wohnraum.

Zur Erweiterung des Wohnraumangebots wurde dem Studierendenwerk Karlsruhe die Möglichkeit eingeräumt, die Liegenschaft Hebelstr, 13 in Karlsruhe von der Stadt Karlsruhe zu erwerben. Mit der Veräußerung verfolgt die Stadt Karlsruhe sowie das Studierendenwerk Karlsruhe das Ziel, dringend benötigten studentischen Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen und langfristig zu sichern. Das Vorhaben leistet damit einen wichtigen Beitrag zur sozialen Infrastruktur sowie zur Attraktivität des Hochschulstandortes Karlsruhe.

Bei der Liegenschaft Hebelstr. 13 in Karlsruhe handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude wurde von der Stadt Karlsruhe im Jahr 1992 erworben und seither überwiegend als Verwaltungsgebäude für die Fraktionen des Karlsruher Gemeinderats genutzt. Nach deren Auszug stehen die Obergeschosse und ein Teil des Erdgeschosses derzeit leer.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladengeschäft (Lebensmittel), für das ein ungekündigtes Mietverhältnis besteht. Das Ladengeschäft soll im Rahmen der Baumaßnahme erhalten bleiben und während der Sanierung möglichst weiter betrieben werden.

Ziel des Vorhabens ist die umfassende Sanierung und der Umbau des Bestandsgebäudes mit dem Ziel, die ursprüngliche Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus wiederherzustellen. In den Obergeschossen sollen moderne, wirtschaftlich betriebene und bezahlbare Wohnplätze für rund 20 Studierende geschaffen werden. Das Ladengeschäft im Erdgeschoss bleibt zunächst dauerhaft Bestandteil des Nutzungskonzepts.

Die Planung hat die funktionalen Anforderungen an studentisches Wohnen sowie die baurechtlichen, brandschutztechnischen, energetischen und technischen Anforderungen an eine Bestandsimmobilie zu berücksichtigen. Im Rahmen der Planung sind wirtschaftliche, nachhaltige und langfristig betriebsfähige Lösungen unter Beachtung der **Anlage „Informationen/Empfehlungen zur Planung und Ausstattung eines Studentenwohnheimes des Studierendenwerk Karlsruhe Abteilung Wohnen“** (Stand August 2026) zu entwickeln.

Die Finanzierung des Vorhabens erfolgt unter anderem über ein zinsverbilligtes Darlehen einer Stiftung. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, das Gebäude künftig nach der Stiftung zu benennen. Zudem wird geprüft, den Namen der Stiftung in angemessener Form dauerhaft am Gebäude, beispielsweise im Bereich der Fassade oder des Eingangs, sichtbar zu machen. Die Objektplanung soll die beabsichtigte Namensgebung berücksichtigen und mögliche Formen einer zurückhaltenden integrierten Kennzeichnung aufzeigen.

Auftraggeber
Studierendenwerk Karlsruhe AöR
Adenauerring 7
76131 Karlsruhe

www.sw-ka.de

Ansprechpartner: Herr Kai Schuster,
Abteilungsleiter Wohnen

E-Mail: wohnen@sw-ka.de

II. Leistungsbild

Objektplanung: Grundleistungen gemäß Anlage 10 zu § 34 Abs. 4 HOAI.

- LPH 1-9 (stufenweise Beauftragung, zunächst bis LPH 1-3, 4, 5-7 und 8-9)

III. Beschreibung

1. Beschreibung Gebäude (Bestand)

Bei der Liegenschaft Hebelstr. 13 in Karlsruhe handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude wurde von der Stadt Karlsruhe im Jahr 1992 erworben und seither überwiegend als Verwaltungsgebäude für die Fraktionen des Karlsruher Gemeinderats genutzt. Nach deren Auszug stehen die Obergeschosse und ein Teil des Erdgeschosses derzeit leer.

Weil das im Erdgeschoss befindliche (Lebensmittel) im Rahmen der Baumaßnahme erhalten bleiben und während der Sanierung möglichst weiter betrieben werden soll, ergeben sich besondere Anforderungen an die Planung und Bauablaufkoordination. Diese sind vom Auftragnehmer zu berücksichtigen.

Weitere Informationen zu dem Gebäude sind in den **Anlagen „Machbarkeitsstudie“, „Lageplan“ und „Luftbild“** dargestellt.

Auf folgende Punkte weisen wir gesondert hin:

- Auf dem Anwesen befand sich früher eine chemische Reinigung. Insofern wird das Grundstück im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt (Wirkungspfad Boden-Grundwasser: BN 2 in B und Wirkungspfad Boden-Mensch: BN 1, B).
- In Abteilung 2 des Grundbuchs besteht eine Belastung über Giebelverhältnisse und Lichtrecht zu Grundstück Nr. 1347. Dieses Recht ist zu übernehmen und ggfs. bei der Planung und Umsetzung des Projektes zu berücksichtigen. Wegen der Giebelverhältnisse und eines Lichtrechts zu Flst. 1347 siehe altes Grundbuch Band 78, Seite 3570, Nr. 569.
- Auf dem Grundstück verläuft eine Fernwärmeleitung zum Anwesen Hebelstraße 15, Grundstück Nr. 1351. Nach Auskunft der Stadtwerke Karlsruhe muss diese Leitung zu ihren Gunsten dinglich gesichert werden.

- Das Grundstück ist nach der II. Abteilung des Grundbuchs wie folgt belastet:
  Lfd. Nr. 3: Das Sanierungsverfahren „Kaiserstraße-West“ ist eingeleitet.

Die Grundbuchauszüge und eine ausführliche Fotodokumentation nebst Statikuntersuchung/Schadstoffuntersuchung werden den für die Angebotsphase zugelassenen Bietern zur Verfügung gestellt.

2. Flächenangaben

- Umbau BGF: ca. 1.100 m²
- Grundfläche ca. 160 m²

3. Zielsetzung und Unterlagen zum Bauvorhaben

Ziel des Vorhabens ist die umfassende Sanierung und der Umbau des Bestandsgebäudes in der Hebelstr. 13, Karlsruhe zur Schaffung von rund 20 modernen und bedarfsgerechten Wohnplätzen für Studierende. Im Mittelpunkt steht die Bereitstellung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum. Sämtliche Planungsentscheidungen sind daher unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Errichtung und eines nachhaltigen Gebäudebetriebs zu treffen.

Im Vorfeld wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, bei der zwei Nutzungsvarianten untersucht worden sind:

- **Variante 1:** klassische Wohngemeinschaften mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche und Sanitärbereichen (BGF ca. 1.109 m²),

- **Variante 2:** Einzelzimmer mit jeweils eigenem Sanitärbereich und gemeinschaftlicher Küchennutzung (BGF ca. 1.161 m²).

Welche dieser Varianten umgesetzt werden soll, wird im Rahmen des Planungsprozesses unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit sowie der Investitions- und Folgekosten getroffen werden (siehe auch unten Kapitel IV.1).

Im Rahmen der Planung sind energetisch hochwertige und ressourcenschonende Lösungen zu entwickeln. Hierzu gehört insbesondere die Umstellung der Wärmeversorgung von der bestehenden Erdgasheizung auf Fernwärme. Für den Fernwärmeanschluss liegt bereits ein Angebot des örtlichen Versorgungsunternehmens vor.

Das Studierendenwerk verfolgt darüber hinaus das Ziel, den Energieverbrauch im laufenden Betrieb durch intelligente und praxiserprobte Gebäudetechnik zu minimieren. Bereits in anderen Wohnanlagen erfolgreich eingesetzte Systeme – beispielsweise eine fensterkontaktgesteuerte Heizungsregelung ("Fenster auf, Heizung aus") – sollen bei der Planung berücksichtigt und auf ihre technische sowie wirtschaftliche Umsetzbarkeit geprüft werden.

Es sollen langlebige Materialien, die den hohen Nutzungsanforderungen standhalten und gezielte Maßnahmen für energiesparendes Wohnen ermöglichen, verwendet werden.

Oberflächen (Wände, Böden, etc.) müssen einfach auszubessern bzw. zu reparieren sein.

Es wird der Grundsatz „Keep it simple“ verfolgt: so wenig Technik wie möglich, soviel wie nötig. Idealerweise sollte der Hausmeister vor Ort so viel wie möglich selbst einstellen oder regeln können.

Die Planung hat insgesamt den Grundsätzen der Nachhaltigkeit, der Energieeffizienz, der Wirtschaftlichkeit sowie eines langfristig wirtschaftlichen Gebäudebetriebs Rechnung zu tragen.

Aufgrund der örtlichen Wasserhärte ist im Rahmen der Planung eine Anlage zur Kalkschutzbehandlung bzw. Wasserstabilisierung in der Kaltwasser-Hauptleitung nach dem Hauptwasserzähler vorzusehen. Ziel ist die Stabilisierung des Kalt- und Warmwassers sowie die Reduzierung von Kalkablagerungen in den Trinkwasserinstallationen und den angeschlossenen technischen Anlagen.

Wir setzen in mehreren Bestandsgebäuden bereits erfolgreich Kalkschutzanlagen. Die Objektplanung soll diese Erfahrungen berücksichtigen und eine technisch sowie wirtschaftlich geeignete Lösung vorsehen.

Im Rahmen der Planung sind folgende funktionale Anforderungen zu berücksichtigen:

- In den einzelnen Wohnräumen sind LAN- und WLAN-Anschlüsse vorgesehen; Fernseh- und Telefonanschlüsse sind derzeit nicht vorgesehen.

- Es ist eine zeitgemäße Klingel- und Gegensprechanlage vorzusehen. Vom Haupteingang aus muss jedes Zimmer bzw. Apartment separat angewählt werden können (z. B. über eine numerische Eingabe oder ein vergleichbares System).

Projektzeitplan es sollte schnellstmöglich mit der Planung begonnen werden, Zielsetzung ist, dass zum Wintersemester 2028/2029 stud. Mieterinnen und Mieter einziehen können-

4. Erschließung

Die Grundstückserschließung ist gesichert und im Bestand vorhanden.

Wärmeversorgung: aktuell noch Erdgas. Umstellung der Wärmeversorgung von der bestehenden Erdgasheizung auf Fernwärme. Für den Fernwärmeanschluss liegt bereits ein Angebot des örtlichen Versorgungsunternehmens vor.

Erschließung mit Wasser /Abwasser/Strom und Telekommunikation: Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen

Eine Abstimmung mit den Versorgern/Projektbeteiligten und die Beantragung der Anschlüsse hat zu erfolgen.

5. Baurechtliche Einflussfaktoren

Grundlage der Planung sind die Regelungen des BauGB, der Baunutzungsverordnung sowie alle einschlägigen EU- und Landesrechte, insbesondere die LBO Baden-Württemberg in aktueller Fassung und das GEG. Evtl. Genehmigungserfordernisse sind vom Auftragnehmer zu prüfen und im Rahmen der zu erbringenden Planungsleistungen nach entspr. Abruf zu erbringen.

Zudem gelten die einschlägigen, gültigen Normen und technischen Vorschriften in geltender Fassung und sind zu berücksichtigen.

Das zu errichtende Gebäude wird gem. § 2 Abs. 4 LBO in die folgenden Gebäudeklassen eingestuft: Gebäudeklasse 5.

Dementsprechende Bauvorschriften sind zu beachten.

6. Verkehrserschließung

Im Zuge einer Ablaufplanung sind vom Auftragnehmer die erforderlichen Erschließungs- und Rettungswege sowohl für den Betrieb der Einrichtung und den Bauablauf wie auch für die Baustelleeinrichtungsplanung zu konkretisieren und unter anderem mit den Behörden abzustimmen.

Hier Beschreibung der Zugangsmöglichkeiten/Beschränkungen:

Die Liegenschaft befindet sich in innerstädtischer Lage in der Karlsruher Innenstadt in unmittelbarer Nähe des Marktplatzes. Das Grundstück ist grundsätzlich für Einsatz- und Lieferfahrzeuge erreichbar. Aufgrund der innerstädtischen Lage bestehen jedoch erhebliche Einschränkungen hinsichtlich der Baustellenlogistik.

Park- und Haltemöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld sind nur sehr eingeschränkt vorhanden. Die angrenzenden Verkehrsflächen sind überwiegend als Bewohnerparkzonen, Fußgängerbereiche oder anderweitig verkehrsrechtlich geregelt. Erforderliche Sondernutzungs- oder Ausnahmegenehmigungen sind im Rahmen der Bauablaufplanung zu berücksichtigen.

Das Gebäude ist von angrenzender Bebauung umschlossen und verfügt lediglich über einen begrenzten Innenhof. Dadurch stehen nur eingeschränkte Flächen für Baustelleneinrichtung, Materiallagerung und Anlieferung zur Verfügung. Bei der Planung und späteren Bauausführung sind die beengten Platzverhältnisse sowie die Belange der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich unter anderem das Rathaus, ein Hotel sowie weitere Wohn- und Bürogebäude (siehe **Anlage Machbarkeitsstudie**). Während der Bauausführung ist daher auf die Aufrechterhaltung der Erschließung sowie auf eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Nachbarschaft und des öffentlichen Verkehrsraums zu achten.

7. Förderung

Für die angestrebte Baumaßnahme wird eine Förderung nach

- dem Förderprogramm Junges Wohnen

beantragt.

Die Abwicklung der Maßnahme ist von den förderrechtlichen Rahmenbedingungen geprägt, die bei der Planung und Durchführung zu beachten sind.

Die von den Fördermittelgebern vorgegebenen Fristen und Auflagen sind zu beachten, d.h. der Auftragnehmer hat seine Leistungen so zu erbringen, dass die in Aussicht gestellten Zuwendung wegen Nichteinhaltung von Fristen nicht gefährdet werden.

Es ist beabsichtigt, für das Vorhaben Fördermittel im Bereich der energetischen Sanierung (insbesondere BAFA-Förderprogramme) in Anspruch zu nehmen.

Der Auftragnehmer hat die hierfür erforderliche Energieberatung sowie die Nachweisführung im Rahmen der Planungsleistungen fachlich zu unterstützen und die erforderlichen Unterlagen und Berechnungen in enger Abstimmung mit dem beauftragten Energieberater bereitzustellen (Besondere Leistungen).

IV. Kostenschätzung und Vergütungsregelungen

1. Kostenschätzung

Für die Umsetzung des Vorhabens steht derzeit ein Gesamtbudget in Höhe von **2,7 Mio. €** brutto zur Verfügung. Das Budget umfasst sämtliche für die Realisierung des Projekts erforderlichen Aufwendungen, insbesondere die Baukosten, Baunebenkosten, Planungsleistungen sowie weitere projektbezogene Kosten.

Eine belastbare Kostenberechnung nach DIN 276 liegt derzeit noch nicht vor. Die Budgetgrenze bildet daher die wirtschaftliche Zielvorgabe für die weitere Planung.

Der Auftragnehmer hat seine Planungsleistungen unter Berücksichtigung dieses Budgets zu erbringen und im Planungs- und Abstimmungsprozess zu Grundlagen schaffen, damit der Auftraggeber eine Entscheidung treffen kann, welche der beiden Varianten (siehe oben Kap. III.3) umgesetzt werden soll. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber fortlaufend über die Einhaltung der Kosten zu informieren. Im Rahmen der Planung sind wirtschaftliche und nachhaltige Lösungen zu entwickeln, die sowohl die Investitionskosten als auch die späteren Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten berücksichtigen.

Der Auftragnehmer hat darauf hinzuwirken, dass das oben genannte Budget eingehalten wird. Sofern im Planungsverlauf erkennbar wird, dass das Budget überschritten werden könnte, sind dem Auftraggeber frühzeitig geeignete Optimierungs- und Einsparpotenziale sowie wirtschaftlich gleichwertige Alternativen aufzuzeigen.

Bei sämtlichen Planungsentscheidungen ist auf eine wirtschaftliche, nachhaltige und langlebige Bauweise zu achten. Einsparungen bei den Investitionskosten dürfen nicht zu unverhältnismäßig hohen Betriebs-, Energie-, Wartungs- oder Instandhaltungskosten während der Nutzungsdauer führen.

2. Angaben des Auftraggebers zum Honorar

Der Auftraggeber geht bei der Vergabe des Auftrages für die Leistungen der Planung von folgenden Grundbedingungen aus und gibt folgende Honorarparameter verbindlich vor:

2.1 Umbau: Anrechenbare Kosten netto (Schätzgrundlage für Honorarangebot)

KG 300 Hochbau: 1.000.000 € netto; Indexierung auf Preisstand 2027:1.040.000 € netto

KG 400 Techn. Anlagen: 750.000 € netto; Indexierung auf Preisstand 2027:780.000 € netto

2.2 Honorarzone

Honorarzone III gemäß Anlage 10 (Objektliste Gebäude) zu § 34 HOAI.

2.3 Umbauzuschlag

Ein Umbauzuschlag wird gemäß Honorarangebot vergütet.

2.4 Nebenkosten

Sämtliche weiteren Aufwände sind mit der Nebenkostenpauschale abgegolten.

2.5 Stundensätze

Stundensätze: Leistungen des Auftragnehmers werden nur dann nach Zeitaufwand vergütet, wenn sie vorher schriftlich durch den Auftraggeber beauftragt worden sind und nicht von den Grundleistungen oder Besonderen Leistungen des abzuschließenden Vertrages erfasst sind. In diesem Fall ist der Auftragnehmer verpflichtet, den Zeitaufwand durch Stundenbelege nachzuweisen. Werden Leistungen des Auftragnehmers oder seines Mitarbeiters nach Zeitaufwand berechnet, gelten die im Honorarangebot angegebenen Stundensätze.

V. Projektleitung und Stellvertretung

Der Auftragnehmer hat als ProjektleiterIn und StellvertreterIn für die Bearbeitung des Auftrags die Personen zu benennen, die dem Auftraggeber direkt als AnsprechpartnerIn zur Verfügung stehen.

Der Auftragnehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass der ProjektleiterIn bzw. dessen StellvertreterIn während der Laufzeit dieses Vertrages erreichbar und nach Erfordernis vor Ort präsent sind.

Das Projekt wird durch das im Angebot namentlich benannte Projektteam durchgeführt. Sofern einzelne Teammitglieder aus unumgänglichen Gründen (z. B. auf Grund von Krankheit oder Wechsel zu einem anderen Arbeitgeber) für die Projektdurchführung nicht mehr zur Verfügung stehen sollten, darf der Auftragnehmer die Personen austauschen. Er hat sicherzustellen, dass die Nachfolger über eine vergleichbare Qualifikation und Erfahrung verfügen. Der Wechsel ist dem Auftraggeber in Textform (§ 126b BGB) rechtzeitig mitzuteilen.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, auf Verlangen des Auftraggebers rechtzeitig vor Aufnahme der Tätigkeiten eine Verpflichtungserklärung gemäß Verpflichtungsgesetz v. 02.03.1974 (BGBl. I S. 469ff./547) in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung abzugeben. Er hat dafür zu sorgen, dass ggfs. auch seine, mit den Leistungen fachlich betrauten Beschäftigten und Subunternehmer ebenfalls eine solche Erklärung gegenüber dem Auftraggeber vor Aufnahme der Tätigkeiten abgeben.

VI. Mitwirkung und Termine

Bis zur Fertigstellung des Vorhabens werden voraussichtlich bis zu 12 Planungs-Jour-Fixe monatlich mit persönlicher Beteiligung und Anwesenheit des Auftragnehmers am Sitz des Auftraggebers oder am Standort der Baumaßnahme stattfinden. Zeitpunkt und Rhythmus dieser Besprechungen werden mit

dem Auftraggeber nach jeweils aktuellem Erfordernis festgelegt. Soweit im Einzelfall keine persönliche Anwesenheit erforderlich erscheint oder nur kurze Besprechungen stattfinden sollen, können diese per Video-Konferenz durchgeführt werden.

Baubesprechungen finden in der Regel zusätzlich zu dem Planungs-Jour-Fix min. 1x wöchentlich statt.

Für die Objektüberwachung (Bauüberwachung) sind pro Woche mindestens 2 Baustellenbesichtigungen vor Ort wahrzunehmen, bei Bedarf auch mehr.

Der Bauablauf ist im Vorfeld, als auch während der Bauphase engmaschig mit dem Nutzer (Schule) abzustimmen. Die Koordination mit dem Nutzer erfolgt in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

Es wird davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben in einem Zug umgesetzt wird.

VII. Fachplanerleistung

Der Auftraggeber wird die weiteren Fachplanungsleistungen gesondert beauftragen, insb..

- Baustellenkoordination und SiGe-Plan
- Brandschutz
- Bauphysik
- TGA

VIII. Vorläufiger Projektzeitplan

Angebotsabgabe:	vorauss. Mitte/Ende Januar 2027
Zuschlag:	vorauss. Februar 2027
Planungsbeginn AN:	Umgehend nach Zuschlagserteilung
Nutzung	Einzug WS 2028/2029 (September 2028)

IX. Anlagen

Informationen_Empfehlungen zur Planung und Ausstattung eines Studentenwohnheimes
Machbarkeitsstudie
Lageplan
Lufbild
Gebäudeplane (dwg und pdf)
Grobkostenschätzungen (Varianten)
Expertise-Hebelstraße 13 – Auswertung der ursprünglichen statischen Unterlagen
Schadstoffuntersuchung
Förderbedingungen Junges Wohnen